



Årsredovisning

BRF ANDERS SALT
1/7 2012 – 30/6 2013
Org nr 785000-0089

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF ANDERS SALT får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter			Utsedd av
Jan Danielsson	Ordförande		Stämman
Evelyn Strömbom	Sekreterare	avgått 2013-03-05	Stämman
Tobias Lindkvist	Ledamot		Stämman
Ulrik Sunnvius	Sekreterare	fr o m 2013-03-05	Stämman
Styrelsesuppleanter			
Mikael Wall	Ledamot	fr o m 2013-03-05	Stämman
Ordinarie revisor			
Eva-Lena Norgren			Stämman
Valberedning			
Pia Rytter			Stämman

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 4:5 i Gävle kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954 av Diös AB. Fastighetens adresser är Sofiaplan 22, 24 och S Stapeltorgsgatan 22 A - B.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	4 rok med uthyrningsrum
9	17	4	2	4

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	8	13

Total bostadsarea:	2 134 kvm
Total lokalarea:	238 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Gävle har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och miljö

Arets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 205 861 kr. Kostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Underhåll enligt underhållsplan har utförts till en kostnad 187 902 kr, för byte av stamventiler på värmesystemet och plattläggning och plantering vid uteplats, där kostnaderna har aktiverats på fastigheten och endast belastar resultatet med årliga avskrivningar.

Utfört underhåll	År
Fasadrenovering	1990-1991
Fjärrvärmeanslutning	1992-1993
Utökning av parkeringsplatser	1997-1998
Renovering av kall- och varmvattenledningar, tvättstuga och torkrum	1998-1999
Byte av termostatventiler	2011-2002
Stamrust	2007-2008
Balkongrenovering, ny elinstallation, fördelningsmätning av el	2008-2009
Fönsterrenovering, inbyggnad av trapp, åtgärder efter OVK-besiktning	2009-2010
Plattläggning av altaner	2010-2012
Asfaltering av garagedfart	2011-2012
Byte av stamventiler på värmesystemet	2012-2013
Plattläggning och plantering vid uteplats	2012-2013

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

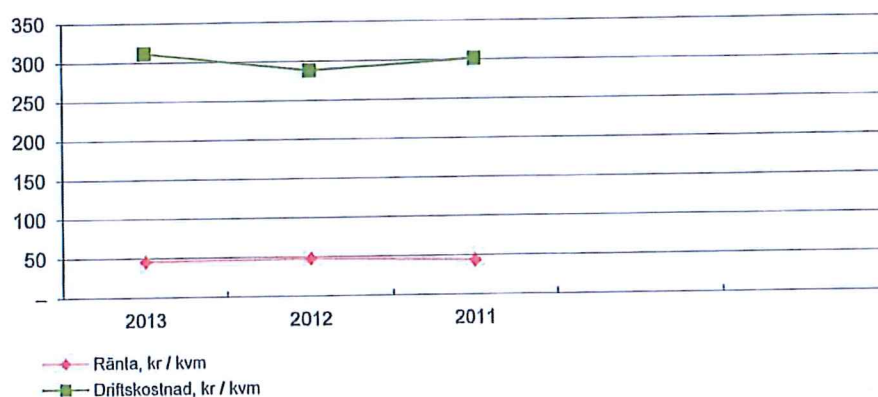
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 november 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 43

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade drifts- och reparationskostnader.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Föreningens likviditet har under året minskat.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Anders Salts stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	1 324	1 203	1 197
Årets resultat	- 26	24	- 82
Balansomslutning	3 396	3 449	4 813
Soliditet %	2%	3%	1%
Likviditet %	132%	152%	174%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	461	451	451
Driftskostnad, kr / kvm	312	288	301
Ränta, kr / kvm	46	48	44
Underhållsfond, kr / kvm	10	10	10
Lån, kr / kvm	1 319	1 332	1 346

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-58 148
Årets resultat	-25 526
Summa underskott	-83 674

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-83 674
----------------------------	---------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 132 732	1 092 995
Övriga avgifter		88 886	86 901
Övriga förvaltningsintäkter	2	102 173	22 952
		<u>1 323 790</u>	<u>1 202 848</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 205 861	- 47 375
Planerat underhåll	4	0	- 47 717
Fastighetsavgift/skatt		- 49 790	- 54 360
Driftkostnader	5	- 739 451	- 683 718
Övriga kostnader	6	- 2 107	- 4 977
Personalkostnader	7	- 42 154	- 39 358
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 202 100	- 189 328
		<u>-1 241 463</u>	<u>-1 066 833</u>
Rörelseresultat		82 327	136 015
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	221	931
Räntekostnader och liknande poster	10	- 108 074	- 113 371
		<u>- 107 853</u>	<u>- 112 440</u>
Resultat efter finansiella poster		- 25 526	23 575
Årets resultat		<u>- 25 526</u>	<u>23 575</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	3 059 661	3 077 764
Inventarier, verktyg och installationer	12	27 123	23 218
		<u>3 086 784</u>	<u>3 100 982</u>
Summa anläggningstillgångar		3 086 784	3 100 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		150	0
Kundfordringar		258	388
Övriga fordringar		0	2 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	35 092	39 121
		<u>35 500</u>	<u>42 378</u>
Kassa och bank			
Bankmedel		335	335
Avräkning med Swedbank		273 592	305 465
		<u>273 927</u>	<u>305 800</u>
Summa omsättningstillgångar		309 427	348 178
SUMMA TILLGÅNGAR		3 396 211	3 449 159

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		65 600	65 600
Upplåtelseavgifter		68 630	68 630
Underhållsfond		24 871	24 871
Egna bostadsrätter		- 8 245	- 8 245
		<u>150 856</u>	<u>150 856</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 58 148	- 81 724
Årets resultat		- 25 562	23 576
		<u>- 83 710</u>	<u>- 58 148</u>
Summa eget kapital		<u>67 145</u>	<u>92 707</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	3 095 024	3 127 074
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	32 118	32 152
Leverantörsskulder		38 197	29 855
Skatteskulder		24 746	40 797
Övriga kortfristiga skulder		17 262	16 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	121 682	110 416
		<u>234 005</u>	<u>229 378</u>
Summa skulder		<u>3 329 029</u>	<u>3 356 452</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 396 175</u>	<u>3 449 159</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		3 250 000	3 250 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteeinkäfter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Prog	35
Standardförbättringar	Rak	10, 20, 25 och 40
Markanläggningar	Rak	10
Inventarier	Rak	5, 10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	984 381	962 436
Hyror, lokaler	105 403	88 159
Hyror, garage	22 161	21 620
Hyror, p-platser	20 787	20 780
	<u>1 132 732</u>	<u>1 092 995</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	22 200	22 150
Inkassointäkter	481	802
Försäkringsersättningar	79 492	0
	<u>102 173</u>	<u>22 952</u>

Not 3 Reparationer

Gemensamma utrymmen	65 923	38 037
Vattenskador	139 938	9 338
	<u>205 861</u>	<u>47 375</u>

Not 4 Planerat underhåll

Ndlagda underhållskostnader	0	47 717
	<u>0</u>	<u>47 717</u>

Not 5 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	37 581	38 322
Arvode förvaltning	52 582	48 195
Kabel-TV	35 746	34 898
Juridiska kostnader	1 025	1 600
Övriga förvaltningskostnader	3 575	3 596
Fastighetsskötsel	52 018	57 739
Städ	21 148	21 022
Snöröjning	30 844	5 860
Förbrukningsmateriel	7 975	2 388
Vatten	53 812	49 279
El	113 072	115 132
Uppvärmning	288 019	262 133
Sophantering	42 054	43 554
	<u>739 451</u>	<u>683 718</u>

2013-06-30 2012-06-30

Not 6 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	575	1 090
Kontorsmateriel	1 532	2 367
Köpta tjänster	0	1 520
	<u>2 107</u>	<u>4 977</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	33 667	31 000
Föreningsvald revisor	1 000	1 000
Utbildning, förtroendevalda	625	800
Summa	<u>35 292</u>	<u>32 800</u>
Sociala kostnader	6 862	6 558
	<u>42 154</u>	<u>39 358</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	34 763	34 763
Avskrivning om- och tillbyggnader	134 144	127 154
Markanläggningar	27 379	23 541
Inventarier, verktyg och installationer	5 814	3 870
	<u>202 100</u>	<u>189 328</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	221	256
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	675
	<u>221</u>	<u>931</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	108 074	113 371
	<u>108 074</u>	<u>113 371</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 350 801	1 350 801
Mark	181 646	181 646
Standardförbättringar	4 155 684	4 155 684
Markanläggning	235 347	56 719
	<u>5 923 478</u>	<u>5 744 850</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	139 800	0
Markanläggning	38 383	178 628
	<u>178 183</u>	<u>178 628</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>6 101 661</u>	<u>5 923 478</u>

	2013-06-30	2012-06-30
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 274 840	-1 240 077
Standardförbättringar	-1 541 661	-1 414 507
Markanläggningar	- 29 213	- 5 672
	<u>-2 845 714</u>	<u>-2 660 256</u>
Årets avskrivning byggnader	- 34 763	- 34 763
Årets avskrivning standardförbättringar	- 134 144	- 127 154
Årets avskrivning markanläggningar	- 27 379	- 23 541
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 042 000</u>	<u>-2 845 714</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>3 059 661</u>	<u>3 077 764</u>
Varav		
Byggnader	41 198	75 961
Mark	181 646	181 646
Standardförbättringar	2 619 679	2 614 023
Markanläggningar	217 138	206 134
Taxeringsvärden		
bostäder	16 932 000	15 599 000
lokaler	623 000	522 000
Totalt taxeringsvärde	<u>17 555 000</u>	<u>16 121 000</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	38 698	38 698
Inventarier och verktyg	29 720	29 720
	<u>68 418</u>	<u>68 418</u>
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	9 719	0
	<u>9 719</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>78 137</u>	<u>68 418</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 15 480	- 11 610
Inventarier och verktyg	- 29 720	- 29 720
	<u>- 45 200</u>	<u>- 41 330</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 5 814	- 3 870
	<u>- 5 814</u>	<u>- 3 870</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 51 014</u>	<u>- 45 200</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>27 123</u>	<u>23 218</u>
Varav		
Maskiner	17 404	23 218

2013-06-30 2012-06-30

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	26 025	23 222
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 067	8 806
Övrigt	0	7 093
	<u>35 092</u>	<u>39 121</u>

Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	60 385	65 600	24 871	- 81 724	23 576
Disposition enl årsstämmbeslut				23 576	- 23 576
Årets resultat					- 25 562
Vid årets slut	60 385	65 600	24 871	- 58 148	- 25 562

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	3 127 142	3 159 226
Avgår nästa års amortering	- 32 118	- 32 152
Skuld vid årets slut	<u>3 095 024</u>	<u>3 127 074</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,21%	2014-10-30	675 710		6 792	668 918
STADSHYPOTEK	3,28%	2014-01-30	329 454		3 304	326 150
STADSHYPOTEK	3,31%	2015-01-30	292 517		2 932	289 585
STADSHYPOTEK	3,47%	2013-12-01	964 500		10 000	954 500
STADSHYPOTEK	3,65%	2016-03-01	552 939		5 544	547 395
STADSHYPOTEK	3,71%	2015-06-01	344 106		3 512	340 594
			<u>3 159 226</u>		<u>32 084</u>	<u>3 127 142</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 32 118 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 32 000 kr årligen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	11 515	11 678
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 573	0
Upplupna elkostnader	9 160	8 799
Upplupna värmekostnader	11 025	12 155
Upplupna kostnader för renhållning	164	641
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	87 020	77 143
	<u>121 682</u>	<u>110 416</u>

2013-06-30 2012-06-30

Jan Danielsson

Ulrik Sunnvius

Tobias Lindkvist

Mikael Wall

Min revisionsberättelse har lämnats den

Eva-Lena Norgren
Revisor